IX kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

- **Komisji Infrastruktury (nr 138)**
- **Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 96)**

z dnia 13 października 2021 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 138)

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 96)

13 października 2021 r.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego oraz Polityki Regionalnej, obradujące pod przewodnictwem posła **Pawła Olszewskiego (KO)**, przewodniczącego Komisji Infrastruktury, przeprowadziły:

– pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów (druk nr 1418).

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Uściński** sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Jerzy Jankowski** prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej, **Andrzej Półrolniczak** prezes zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" oraz **Łukasz Zaprawa** prokurent Unii Spółdzielców Mieszkaniowych.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Kamil Basicki, Agnieszka Jasińska, Elżbieta Kessel, Jolanta Osińska, Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Monika Bies-Olak, Łukasz Nykiel** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dzień dobry. Witam państwa. Otwieram wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Witam panie i panów posłów. Witam zaproszonych gości. Stwierdzam kworum.

Przedmiotem dzisiejszego posiedzenia, zgodnie z przedstawionym porządkiem, będzie pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów – druk nr 1418. Uzasadnia pan poseł Szczepański. Czy są uwagi do porządku dziennego? Nie widzę.

Przystępujemy do realizacji porządku dziennego. Informuję, że marszałek Sejmu skierowała w dniu 21 lipca 2021 r. poselski projekt ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów – druk nr 1418 – do Komisji Infrastruktury oraz do Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej do pierwszego czytania. Proponuję przystąpić do pierwszego czytania. Proszę pana posła Wiesława Szczepańskiego o uzasadnienie projektu ustawy. Panie pośle?

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Przepraszam, panie przewodniczący, ale dzwonili z Komisji, że mur będzie w Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych oraz w Komisji Obrony Narodowej, więc mamy zwołać posiedzenie Komisji.

Szanowni państwo, panowie przewodniczący, panie i panowie posłowie, koleżanki i koledzy, panie ministrze, projekt ustawy, który mam zaszczyt dzisiaj przedstawić, stanowi szansę dla milionów Polek i Polaków na lepsze jutro, dzięki pewnemu gruntowi, na którym wiele polskich gospodarstw domowych ma posadowiony swój lokal mieszkalny. Chodzi o sytuacje, w których nie ustalono właściciela nieruchomości będącej co najmniej od 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej lub jej poprzedników prawnych, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej lub innej właściwej decyzji organów budowlanych wybudowała sama – lub wybudował jej poprzednik prawny – budynek na tej nieruchomości. W takim przypadku

powinien zostać stworzony mechanizm ustawowy, który przewidywałby pod pewnymi warunkami przejęcie takiego gruntu na własność przez spółdzielnię mieszkaniową.

Wskazać należy, że Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale składu 7 sędziów w 2013 r., że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego, stanowi ekspektatywę tego prawa i niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej przez jej ujawnienie. Uchwała ta, z jednej strony w pełni prawidłowa i nawiązująca do obowiązującej w polskim prawie zasady, zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego, z drugiej strony wywołuje jednak negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych, a w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego.

Z tego powodu niezbędne stało się pilne uchwalenie ustawy regulującej status prawny lokali własnościowych i lokatorskich w rozważanej sytuacji, skutecznie rozwiązującej zagadnienia braku tytułu prawnego spółdzielni do tego gruntu. Przemilczenie jest instytucją znaną w polskim prawie. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Tutaj expressis verbis wspomniano o przedawnieniu, tj. o zasiedzeniu. Instytucja ta w doktrynie była nazywana przemilczeniem. Takie też określenie proponuje się przyjąć w przedkładanej ustawie, bowiem sformułowanie „przedawnienie, zasiedzenie" z punktu widzenia współczesnej terminologii byłoby nieprecyzyjne i mylące. Należy ponadto podkreślić, że ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy, bowiem okoliczność, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie ma tytułu prawnego do gruntów, na których wznosiły osiedla mieszkaniowe w znacznie większym stopniu obciąża państwo, aniżeli spółdzielnie.

Główną przyczyną braku regulacji stanu prawnego gruntów w Warszawie oraz w innych miastach jest niezrealizowanie przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa ustawy z 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym oraz ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są ustanowić prawo wieczystego użytkowania, jeżeli spółdzielnie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosły wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania. Pomimo złożenia tych wniosków w miastach, w wielu przypadkach miasta zasłaniają się roszczeniami byłych właścicieli i nie realizują ww. ustawy. Jeżeli spółdzielnia wniosła sprawę do sądu o ustanowienie wieczystego użytkowania, sądy każdorazowo przy pojawieniu się osób z roszczeniami zawieszają sprawy na wiele lat.

Konstrukcja przemilczenia oraz ustanowienia użytkowania wieczystego ma w założeniu doprowadzić do ostatecznego rozwiązania kwestii praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntu. Z tego miejsca chciałbym również od razu wyjaśnić wątpliwości, które zostały podniesione w opiniach do niniejszego projektu. W świetle projektu nabycie własności nieruchomości powoduje, iż obciążenia tej nieruchomości wpisane do księgi wieczystej zachowują moc. Skierowane do tej nieruchomości roszczenia wygasają, z wyjątkiem roszczeń niezbędnych do korzystania z innych nieruchomości. W przypadku wygaśnięcia roszczeń osób, którym takie roszczenia przysługiwały, mogą one wystąpić o odszkodowanie odpowiednio do Skarbu Państwa lub do jednostki samorządu terytorialnego.

Tym samym nie mogę się zgodzić z tym, co zostało wskazane w opinii Rady Ministrów, że projekt zakłada wkroczenie władcze w aktualne stosunki własnościowe, skoro mówimy o gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, a osobom, którym służyły roszczenia do gruntu, zagwarantowano ustawowe prawo do wystąpienia o odszkodowanie odpowiednio do Skarbu Państwa lub do jednostki samorządu terytorialnego. Stanowi o tym wprost art. 3 ust. 3 projektu ustawy. Uchwalone ostatnio zmiany w ustawie – Kodeks postępowania administracyjnego, nie rozwiązują problemu nieuregulowanego stanu prawnego gruntu, na którym posadowione są budynki spółdzielcze. Przyznaje to zresztą w swojej opinii również rząd, który na str. 2, akapit 2, 6 wers od końca stwierdza, że zmiany w k.p.a. tylko w pewnej mierze rozwiązują problemy spółdzielni miesz-

kaniowych. Zmiany w k.p.a. dotyczą decyzji administracyjnych, np. nacjonalizacyjnych. Ale wnioskodawcom nie chodzi o takie decyzje, tylko o sytuacje, w których stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany. Nieruchomość ma właściciela. Dotyczy to sytuacji, w której grunt jest jedynie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, a na tym gruncie znajdują się budynki spółdzielcze.

Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w świetle art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Jak wynika: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 października 2010 r. nie może być przywołany na kanwie niniejszej sprawy, choć dotyczył podobnej regulacji, która została uznana za niezgodną z konstytucją. Jednak nie można pomijać sytuacji, że regulacja proponowana w dzisiejszym projekcie znacznie różni się od przepisu art. 35 ust. 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projekt zakłada bowiem odszkodowanie dla osób, którym przysługiwały roszczenia względem nieruchomości, usuwa stan niepewności prawnej i zabezpiecza ich prawa. Natomiast cieszy stwierdzenie ministra z Rady Ministrów, że konieczne jest wprowadzenie jeszcze przepisu, który pozwoli na poszukiwanie właściciela.

Projektodawcy – moje koleżanki i koledzy – są otwarci na wprowadzenie tego do projektu, aby usunąć wszelkie wątpliwości w tym zakresie, choć wykładnia historyczna przepisów oraz bardzo krótki okres nieuregulowanego stanu prawnego, jak również zmiana tego stanu w ślad za ostatnimi zmianami w przepisach k.p.a. byłyby właśnie spójne ze zmianami uchwalonymi przez rząd w odniesieniu do decyzji administracyjnych, które miały usunąć niepewność prawną. Niniejszym projektem ustawy stawiamy palący problem, który chcemy rozwiązać. Wskazać należy, m.in. w ślad za opinią pani prof. Marii Gintowt-Jankowicz, że ocena zgodności z konstytucją nie może abstrahować od kontekstu historyczno-społecznego, który doprowadził do szczególnie złożonego stanu prawnego, ani do oczywistego faktu, że finalnym adresatem i beneficjantem kreowania dla spółdzielni mieszkaniowych specjalnych praw do instrumentów nabywania zabudowanych przez nie nieruchomości jest spółdzielnia.

Spółdzielnie niejednokrotnie dokonywały inwestycji na gruntach, które nie miały odpowiedniego stanu prawnego. W efekcie takiego działania liczne spółdzielnie mieszkaniowe nadal mają nieuregulowaną sytuację prawną swoich gruntów. Taki stan rzeczy w wielu przypadkach utrudnia, a często uniemożliwia wywiązanie się spółdzielni z wynikającego z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali, a członkom spółdzielni uniemożliwia uzyskanie prawa własności lokalu. Zatem zgodne i pożądane w świetle konstytucji jest poszukiwanie rozwiązań prawnych, które zapewnią bezpieczeństwo i pewność obrotu prawnego nieruchomościami. Reasumując zwracam się do Wysokiej Komisji o pozytywne zaopiniowanie tego projektu. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję serdecznie. Otwieram dyskusję. Czy ktoś chce zabrać głos? Nie widzę. Stwierdzam zakończenie pierwszego czytania. Czy pan minister? Proszę bardzo, panie ministrze.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Piotr Uściński:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, pokrótce przedstawię stanowisko rządu w tej sprawie. Celem poselskiego projektu ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntu jest rozwiązanie problemu osób zamieszkujących w lokalach stanowiących przedmiot spółdzielczych praw do lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych położonych na gruntach, do których nie posiadały one tytułu prawnego. Faktycznie była taka praktyka w okresie PRL, że spółdzielnie – często z inicjatywy lub za aprobatą ówczesnych władz – wznosiły budynki na podstawie licznie wydawanych promes oraz decyzji lokalizacyjnych. Ponieważ w części nieruchomości nie uregulowano dotąd tytułu prawnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, nadal aktualny jest postulat wprowadzenia rozwiązań gwarantujących członkom tych spółdzielni poczucie stabilności.

Sytuacja prawna spółdzielni oraz ich członków stała się szczególnie skomplikowana w związku z uchwałą Sądu Najwyższego z 2013 r. Sąd Najwyższy orzekł wówczas, że nie-

dopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa własności w sytuacji, gdy znajduje się na gruntach użytkowanych przez spółdzielnię bez trwałego tytułu prawnego – własności lub użytkowania wieczystego. Natomiast automatyczne przyznanie spółdzielniom mieszkaniowym praw do gruntów zabudowanych ich budynkami w obecnym stanie prawnym jest niemożliwe. Z aprobatą trzeba przyjąć fakt, że projektodawcy podjęli próbę rozwiązania tego niewątpliwie doniosłego społecznie problemu. Jednak analiza proponowanych rozwiązań pozwala sądzić, że cel miałby zostać osiągnięty poprzez władczą ingerencję w już ukształtowane stosunki własnościowe.

Należy zauważyć, że jedną z najistotniejszych przeszkód, jaką są roszczenia do gruntów, eliminują rozwiązania przyjęte w nowelizacji Kodeksu postępowania administracyjnego z sierpnia br. Pozwalają one bowiem definitywnie zamknąć drogę do kwestionowania wadliwych rozstrzygnięć, które zostały wydane w innej rzeczywistości prawnej. Odnośnie do szczegółowych rozwiązań, projekt przewiduje m.in. przyznanie spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa własności gruntu. Rozwiązanie to posiada wszelkie cechy ustawowego wywłaszczenia bez prawa do rekompensaty. Propozycja ta nie może być rozpatrywana w oderwaniu od konstytucyjnej zasady ochrony majątku samorządów. Ewentualne ograniczenie tych praw jest dopuszczalne jedynie z poszanowaniem zasady proporcjonalności oraz za słusznym odszkodowaniem. Oceniając adekwatność tego środka prawnego należy rozstrzygnąć, czy istnienie współwłasności jest przeszkodą do dokonywania obrotu lokalami spółdzielczymi, a także, czy uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych do tych lokali.

Zgodnie z przywołaną wcześniej uchwałą Sądu Najwyższego brak prawa do gruntu uniemożliwia spółdzielni ustanowienie praw do lokali na rzecz jej członków. Fakt dysponowania przez spółdzielnię mieszkaniową własnością czy współwłasnością gruntu nie może być zatem traktowany jako przeszkoda do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu oraz do założenia księgi wieczystej, więc rozwiązanie to nie może zasługiwać na aprobatę. Również propozycja nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową z mocy prawa własności nieruchomości, w stosunku do której nie ustalono właściciela, przypomina rozwiązanie zawarte w art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak przepis ten utracił moc z dniem 4 listopada 2010 r. na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Zdaniem trybunału skutkiem regulacji byłaby utrata własności przez rzeczywistego właściciela bez rekompensaty.

Ponieważ wnioskodawcy, projektodawcy nie uwzględnili również zaleceń trybunału odnoszących się do wymogu wprowadzenia obowiązku przeprowadzenia rzetelnego postępowania w celu ustalenia właściciela oraz pominęli przesłankę dotyczącą podjęcia starań o jego ustalenie, nie można zatem pominąć tego, że projektowane rozwiązanie otwiera drogę do nabycia własności posiadaczom zależnym nieruchomości. Pozostaje to w jawnej kolizji z istotą zasiedzenia, zakładającego uzyskanie tytułu prawnego do rzeczy, w stosunku do której posiadanie miało charakter samoistny. Wątpliwości wzbudza również propozycja przyznania spółdzielni mieszkaniowej posiadającej co najmniej od 30 lat grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenia o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. W obowiązującym stanie prawnym posiadanie samoistne przez ten okres prowadzi do nabycia własności gruntu przez zasiedzenie. Dlatego propozycja ta jest mniej korzystna dla spółdzielni.

Istotne zastrzeżenia budzi m.in. wymóg rozpoznania wniosku spółdzielni o przyznanie prawa do gruntu w terminie 2 lat pod rygorem utraty prawa własności oraz możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni niezależnie od roszczeń byłych właścicieli. Regulacje takie dotkliwie oddziałują na sferę praw majątkowych samorządów naruszając konstytucyjne gwarancje ochrony przed pozbawieniem praw rzeczowych bez rekompensaty. Ponadto należy podkreślić, że rozwiązania zakładające wzmocnienie sytuacji prawnej członków spółdzielni mieszkaniowych zostały już przewidziane w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze, oraz ustawy o własności lokali, stabilizując sytuację

osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokalu na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym.

Podsumowując pragnę podkreślić, że wszelkie rozwiązania zakładające ingerencję w obowiązujące stosunki własnościowe powinny wyważać zarówno słuszny interes członków spółdzielni, jak i właścicieli gruntów, na których wzniesiono budynki spółdzielcze. Projekt nadmiernie ingeruje w sferę praw majątkowych jednostek samorządu terytorialnego, a także podmiotów prywatnych, zatem budzi istotne zastrzeżenia co do potencjalnej zgodności z konstytucją. Z tych względów Rada Ministrów zaopiniowała projekt negatywnie. Pragnę podkreślić, że resort dostrzega wagę i doniosłość tego problemu. Stąd ustawa, o której wspomniałem. Stąd też poszukiwanie rozwiązań prawnych w kierunku, w którym już podjęliśmy dyskusję, również z resortem sprawiedliwości. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję serdecznie. Pan poseł Gawron.

Poseł Andrzej Gawron (PiS):

Panowie przewodniczący, szanowne Komisje, zostało odczytane uzasadnienie projektu ustawy. Przedstawił też stanowisko pan minister. Oczywiście, jest wiele wad tego projektu, więc chciałem zgłosić wniosek o odrzucenie tego projektu ustawy w pierwszym czytaniu. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję serdecznie. Proszę bardzo, pan z tyłu. Proszę się przedstawić.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Jerzy Jankowski:

No, nie. Wiek ma swoje prawa. Wysoka Komisjo, panie przewodniczący, słuchając tej dyskusji trzeba mieć świadomość tego, o czym mówił wnioskodawca. Mówimy o czymś, co dotyczy pół miliona osób w Polsce. Stu spółdzielni w Polsce: 99 w Warszawie i 1 w Białymstoku. To są ludzie, którzy mają tytuł prawny do własnościowego prawa do lokalu bez możliwości przekształcenia w odrębną własność, bo ustawodawca tego nie przewiduje. Tak jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. To jest prawie 500 tys. mieszkań. To jest ok. 1,5 mln osób. Jedną rzeczą jest to, że nie można ustalić odrębnej własności, bo takie są unormowania prawne. Jest druga rzecz, o której tutaj nie wspomniano. Przepraszam. Proszę zwrócić uwagę, że po uchwale Sądu Najwyższego, panie przewodniczący, pan Kowalski – przepraszam, jeżeli ktoś tutaj nazywa się Kowalski – kupił od pana Jankowskiego mieszkanie własnościowe za 800 tys. zł, teraz kupił ekspektatywę własności. Przecież ci ludzie mają stan przedzawałowy.

Bez tej regulacji nie wiedzą, czy kiedykolwiek będą właścicielami mieszkania. Kupili ekspektatywę, czyli czas oczekiwania, że kiedyś będą właścicielami. To jest jeden element tego rozwiązania. Drugi element, Wysoka Komisjo, panie przewodniczący, to – przypomnę – rozwiązanie, które było proponowane bodajże w projekcie rządowym. Był to projekt ustawy o zrekompensowaniu niektórych krzywd wyrządzonych osobom fizycznym wskutek przejęcia nieruchomości lub zabytków ruchomych przez władze komunistyczne po 1944 r. Wystarczy zajrzeć. Art. 52 do art. 54 tego projektu, który był prezentowany, panie ministrze, przez ministra sprawiedliwości, dopuszczają takie rozwiązanie. Czyli to, co zaproponowano w rozwiązaniu zgłoszonym przez grupę posłów, konsumuje dokładnie to, co rząd proponował w tych przepisach. Wystarczy zajrzeć na str. 59 uzasadnienia projektu rządowego. Ono jest podobne do tego, które było dzisiaj zaproponowane przez posłów wnioskodawców.

Ta regulacja powoduje tylko jedną rzecz. Tu nie ma braku odszkodowania. Naruszenie własności, majątku gminy? Przypomnę o przekształceniu wieczystego użytkowania z dziewięćdziesięcioośmioprocentowym umorzeniem. To czyj to był majątek? Nie gminy? Wyścigi, kto da więcej, żeby wygrać. Nie wiem, czego wyścig dotyczył. Tutaj powiedziano, że jest przemilczenie. Trzeba wykorzystać całą drogę prawną. Mówimy o wieczystym użytkowaniu, panie przewodniczący. Czyli nie chcemy się wymiksować – przepraszam za kolokwializm – że nie będziemy płacić. Chodzi o to, że jeżeli ten przepis wszedłby w życie, ktoś otrzyma odszkodowanie, a my będziemy wnosić wieczyste użytkowanie,

żeby zrekompensować koszty, które ponosi gmina. Nikt nikomu nic nie daruje. To, po drugie.

Po trzecie, Wysoka Komisjo panie przewodniczący, nie mogę zgodzić się z opinią, że ustawa o zmianie k.p.a. coś załatwia. Nie. Ustawa o zmianie k.p.a., która wywoływała różne awantury, emocje i oceny – nieważne – mówiła tylko o 2 przypadkach: jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem prawa albo bez podstawy prawnej. Tego nikt nie kwestionuje. Mówimy o tym, że są jacyś ludzie, którzy mają roszczenie. Wysoka Komisjo, uważamy, że takie rozwiązanie byłoby z pożytkiem i dla samorządów i dla osób, które zamieszkują w tych spółdzielniach, bo to nie spółdzielnia jest właścicielem. Są nimi ludzie. Oni muszą za to płacić.

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, dziękuję za tę inicjatywę i proszę, żebyśmy jednak… Nie mówię, że ewentualnie nie można czegoś poprawić. Nie jestem specjalistą, legislatorem. Ale sam kierunek jest słuszny. To rozwiązałoby problem do końca. To byłoby z korzyścią dla wszystkich. Panie przewodniczący, dlaczego mówimy, że tylko 20% odszkodowania? O tym się tutaj nie mówi. No, to przypomnę. Przecież to, że ktoś wydał decyzję, taką czy inną, w takich czy innych okolicznościach, w stanie, w którym… Jesteśmy tak zamożni, jako państwo, na ile jesteśmy. Kiedy śledzi się rozwiązania w innych krajach, np. w Czechach czy w innych krajach, też mówi się, że odszkodowanie będzie nie większe niż 20%. To jest taka propozycja, że kiedy ktoś będzie miał roszczenie, dostanie nie więcej niż 20%, a my jako spółdzielcy będziemy w formie wieczystego użytkowania zwracać to odszkodowanie, które ten właściciel uzyskał.

Chciałem powiedzieć jeszcze jedną rzecz. Nawet ci, którzy byli tak emocjonalnie nastawieni do ustawy – za co dziękuję – do ustawy, którą przyjęły Sejm i Senat… Mówiono tu o zmianie przepisów, tj. o zmianie k.p.a. Przecież wszyscy zainteresowani mówili… Jest taka osoba, która nazywa się pan Taylor, która bardzo zabiega o odszkodowanie. On powiedział w swoim wywiadzie, że nie chodzi o 100%. Chodzi o jakąkolwiek rekompensatę. Rabin Rzeczypospolitej Schudrich powiedział, cytuję, że odszkodowanie może być procentowe. To może być 10-20%. To wszystko jest otwarte. W mojej ocenie te wszystkie rzeczy, które można było uwzględnić, są uwzględnione. Dlatego bardzo proszę pana przewodniczącego i Wysoką Komisję, żeby ewentualnie – oczywiście, to jest wola Wysokiej Izby – nadać tej ustawie bieg i raz na zawsze przeciąć ten cały węzeł gordyjski z uregulowaniem spraw gruntowych spółdzielni. Bardzo dziękuję i przepraszam za zabranie czasu.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję serdecznie. Proszę bardzo.

Prokurent Unii Spółdzielców Mieszkaniowych Łukasz Zaprawa:

Dzień dobry państwu. Jak widać, to nie tylko wiek – młodszy czy starszy – ale można mieć także problemy techniczne. Proszę państwa, moje nazwisko, Łukasz Zaprawa. Występuję w imieniu Unii Spółdzielców Mieszkaniowych. Chciałem też troszeczkę przybliżyć wątek społeczny i historyczny. Dlaczego z tego, co się orientuję, po raz kolejny ten wątek jest podnoszony? Wątek uregulowania gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, a tak naprawdę na ich mieszkańców. Otóż wynika to przede wszystkim z tego, że obecnie istniejące przepisy, czyli art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tak naprawdę nie jest w ogóle realizowany przez samorządy. Wcześniej o regulacji, o ustanowieniu gruntów na rzecz spółdzielni mówił art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu. Od ponad 30 lat ten problem nie jest rozwiązany pomimo tego, że istnieją przepisy, które jasno mówią, że spółdzielnie, które zabudowały budynkami grunty, które otrzymały od Skarbu Państwa…

Od ponad 30 lat istnieją przepisy o roszczeniu, które pozwalają na ustanowienie użytkowani wieczystego na rzecz spółdzielni. Skąd to wszystko się wzięło? To bardzo proste. Spółdzielnie mieszkaniowe otrzymywały grunt od Skarbu Państwa pod budownictwo. Jedyne prawo, które mogły wówczas uzyskać, to było użytkowanie wieczyste. Do 1989 r. były wydawane decyzje o użytkowaniu wieczystym spółdzielniom mieszkaniowym. Na podstawie tych decyzji działające w imieniu Skarbu Państwa rady narodowe miały obowiązek wystawiania aktów notarialnych ustanawiających użytkowanie wieczyste dla spółdzielni. Po 1989 r. część spółdzielni nie zdążyła tego zrobić, bo po pro-

stu doszło do zmian ustrojowych. Jednak ustawa wprowadzająca samorząd w 1990 r. zobowiązała samorządy do realizacji tych roszczeń. Jak już wspomniałem, przepisy przewidujące ustanowienie użytkowania wieczystego w wyniku realizacji ich roszczeń, aby dokończyć ten proces wydaniem aktu notarialnego, najpierw znajdowały się w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, a teraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Nieraz słyszymy, że jest to jakiś skok spółdzielni na majątek Skarbu Państwa czy samorządu. Nie. To jest realizacja roszczeń, które spółdzielniom czy właśnie mieszkańcom spółdzielni należą się od bardzo dawna. Niestety, dochodzi do pewnej patologii. Samorządy w zasadzie robią wszystko co najmniej od 2006 r., żeby nie uregulować tych gruntów. Są dwie przeszkody, które są w związku z tym stawiane przed spółdzielniami. Po pierwsze, to zawsze była do tej pory kwestia roszczeń byłych właścicieli, np. z tzw. dekretu warszawskiego. Obecnie ta przesłanka prawdopodobnie odpadnie. Mówię, że prawdopodobnie, bo już słyszymy, że samorządy próbują wymyślać jakieś powody, żeby nie umorzyć postępowań dekretowych. Jeszcze nie wiemy, jakie to powody.

Druga rzecz, to spór o tzw. grunty niezbędne. Grunty, które były w decyzjach lokalizacyjnych przyznane spółdzielniom, które spółdzielnie zagospodarowały nie tylko budynkami, ale także terenami otwartymi, takimi jak place zabaw, parkingi, boiska sportowe. To są tereny otwarte dla wszystkich pomimo tego, że to spółdzielnie je zagospodarowały. Proszę pamiętać, że mówiąc o spółdzielniach tak naprawdę cały czas mam na myśli mieszkańców. Spółdzielnie za nie zapłaciły. Cały czas je zagospodarowują, niejednokrotnie wyręczając samorządy w zagospodarowaniu takiego obszaru, który jest społecznie dostępny. Mieszkańcy obawiają się, że te grunty zostaną im odebrane przez samorządy, że nie zostaną przyznane. Te sprawy cały czas się toczą. Jak mówię, w Warszawie żaden grunt od 2006 r. nie został uregulowany na rzecz spółdzielni. W innych miastach jest podobnie.

Mało tego. Spółdzielcy są obciążani opłatami za bezumowne korzystanie z tych terenów, czasami nawet w wysokości 1%. Jest to opłata roczna taka, jak za użytkowanie wieczyste. Pomimo tego, że spółdzielcy nie mają żadnego prawa do tego gruntu, samorządy chcą ich obciążać takimi samymi opłatami, jak za użytkowanie wieczyste, tylko za korzystanie z tego terenu. Sąd Najwyższy już kilkukrotnie się wypowiedział, że spółdzielcom przysługuje maksymalnie ukształtowana ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego. Czyli drogi samorząd nie powinien przeprowadzać już żadnej innej czynności, jak tylko wyeliminować przeszkody, które stoją na drodze do ustalenia prawa do użytkowania wieczystego i to prawo ustanowić. Żadnych czynności pośrednich, czyli takich, jak pobieranie opłat. W sądach jest wiele spraw o uregulowanie gruntów, ale także w związku z opłatami za korzystanie.

Coraz częściej sądy zawieszają te sprawy, jeśli chodzi o opłaty, o ustanowienie opłat za korzystanie, ponieważ wiedzą, że najpierw powinno dojść do uregulowania tytułu prawnego do gruntu. Proszę państwa, jakie problemy wiążą się z tym dla zwykłych mieszkańców? Częściowo już o tym powiedziałem. Mieszkańcy mają ogromny żal, że np. obok nich jest blok na gruncie w pełni uregulowanym. Sąsiad w 2019 r. przekształcił użytkowanie wieczyste w prawo własności. Już nie musi ponosić żadnych opłat za użytkowanie wieczyste. A ktoś mieszka w podobnym bloku i – niestety – nawet nie ma żadnego tytułu prawnego. Jeszcze próbuje się obciążać mieszkańca opłatami za korzystanie z gruntu takimi, jak za użytkowanie wieczyste. Oczywiście, mieszkańcy nie mogą zakładać ksiąg wieczystych, w związku z uchwałą Sądu Najwyższego z 2013 r. Ta uchwała zrobiła bardzo dużą szkodę. Sąd Najwyższy powiedział, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ekspektatywą tego prawa, co wydaje się bardzo kuriozalne.

Dlaczego? Dlatego, że sąd stwierdził, że istnieje ekspektatywa prawa, które tak naprawdę nigdy nie powstanie, bo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może powstać od 2007 r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych tego zakazuje. Czyli mieszkańcy mają roszczenie o ustanowienie prawa, które z mocy prawa nigdy nie powstanie. Pewnie sami państwo widzą pewne kuriozum w tym wszystkim. Z naszych szacunków wynika, że o statusie spółdzielczego… W zasadzie nie wiadomo, jakie to jest prawo, ponieważ – co jest też pewnym kuriozum – wiele aktów notarialnych jest dalej zawieranych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pomimo tego, że notariusze nie mogą

zakładać ksiąg wieczystych. Część notariuszy wypisuje akty notarialne na ekspektatywę, a część na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Taki jest tu bałagan prawny. Tak czy inaczej, te lokale mają niższą wartość o ok. 20%.

Jak mówiłem, ci mieszkańcy nie mogli skorzystać z dobrodziejstwa ustawy z 2018 r. Nie mogą przekształcić prawa do lokalu w odrębną własność. Nie mogą przekształcić użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu ani skorzystać z bonifikaty, którą wiele samorządów przyznało. Mieszkańcy mówią nam wprost, że czują się, jak gorsza grupa społeczna, gorszy sort, gdyż konstytucyjne prawo własności jest od ponad 30 lat lekceważone. Zupełnie nie istnieje. Tak? Nie wiedzą, co tak naprawdę czeka ich w przyszłości. To wszystko z mojej strony. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję serdecznie. Nie widzę innych zgłoszeń, w związku z czym przystąpimy… Pani poseł Chmiel?

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Tak. Dziękuję. Tylko króciutko. Chciałam się odnieść do stanowiska strony rządowej, do wypowiedzi pana ministra. Słuchając nie mogłam się nadziwić. Podnosił pan argumenty, które my podnosiliśmy w czasie, kiedy była uchwalana ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność. To przecież właśnie tam zastosowali państwo władczą ingerencję w stosunki własnościowe i ustawowe wywłaszczenie majątków samorządów, a teraz zarzucają to państwo temu projektowi. Proszę tutaj nie mówić o zasiedzeniu. Jak państwo wiedzą, zasiedzenie użytkowania wieczystego jest możliwe, ale tylko pod warunkiem, że na danym gruncie takie prawo zostało już wcześniej ustanowione. Tak, że nie jest to prosta sprawa. Pomijając już to, że mieszkańcy musieliby czekać kolejnych kilkanaście lat. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dziękuję. Padł wniosek o odrzucenie projektu ustawy w pierwszym czytaniu. Przystąpimy do rozpatrzenia tego wniosku.

Kto z pań i panów posłów jest za przyjęciem wniosku o odrzucenie projektu w pierwszym czytaniu? Kto jest za? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Dziękuję serdecznie.

Poproszę o wyniki. Głosowało 50 posłów: za było 28, przeciw 22, nikt się nie wstrzymał. Komisja odrzuciła projekt ustawy w pierwszym czytaniu.

Tym samym musimy dokonać jeszcze tylko wyboru posła sprawozdawcy. Czy jest chętny?

Poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Proponuję, żeby pan poseł Andrzej Gawron był posłem sprawozdawcą.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Czy jest sprzeciw wobec tej kandydatury? Nie widzę. Dziękuję serdecznie.

Pan poseł Andrzej Gawron został sprawozdawcą Komisji.

Zamykam posiedzenie.